

京都醍醐センター(株)	平成29年度経営計画 兼 経営努力結果
--------------------	--------------------------------

基本事項

所管局課	都市計画局都市企画部都市総務課	本市出えん金	1,000,000 千円
基本財産/資本金	3,400,000 千円	本市出えん率	29.4 %

「外郭団体のあり方の抜本的な見直し」に係る「今後の方向性」

方向性	存続	目標年度	—
------------	----	-------------	---

「今後の方向性」に向けた基本的方針

業務面	<ul style="list-style-type: none"> 平成9年の竣工以来、施設や設備の経年劣化等が進んでいることから、アセットマネジメント計画を推進する。 ホームページの活用や販促策の充実によって商圈を確保すると同時に、新たなイベントを企画・実施することで、施設の集客力を高める。
財務面	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業の増収に努める。 平成25年度に当社で定めた契約事務規則に基づき、競争入札やプロポーザル方式による契約の実施するなど、経費の削減を図る。
組織面	<ul style="list-style-type: none"> 組織の活性化に努める。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 地域の安心・安全に貢献する。 施設の安心・安全を高める。

当年度の取組目標に対する意見

所管局	<ul style="list-style-type: none"> 業務面においては、自ら経済産業省の補助金獲得に注力し、それらと自主財源により、平成28年度に空調機器の更新及び照明のLED化等の省エネ工事を実施し、施設の長寿命化への取組を大きく前進させたことが評価できる。また、パセオ・ダイゴロー開業20周年を契機とした、平和堂とも連携した東西館で大規模な販促策による更なる増客を期待する。 財務面においては、かねてから課題となっている空きテナントの解消に向けた早急な対応など、会社の更なる収益力の向上に期待する。
------------	---

当年度の取組に対する総括(※)

団体(※)	<p>経済産業省の補助金を活用し、西館の空調機器の更新工事、照明のLED化工事等の省エネルギー工事を平成28年に実施したことにより、施設・設備の長寿命化・省エネルギー化は大きく前進した。</p> <p>また、平成28年度後半から29年度にかけて実施した「パセオ・ダイゴロー20周年記念事業」の一環として、当社、東館の平和堂及び東西館の商店会が一体となった共同販売促進策を行うと共に、東西館で初めて「合同パンフレット」を作成するなど従来にない大規模な取組を実施した。</p> <p>平成29年度から、当社が事務局を担う西館商店会では、従来の広告媒体である新聞チラシに加え、スマートフォン利用者への情報提供手段として、お買い物情報アプリ「ニアリ (NEARLY)」を7月に京都エリアでは3番目に導入した。</p> <p>以上のような対策の結果、平成29年度決算においても4百万円の単年度黒字となり、5期連続で黒字決算を継続することができた。</p>
所管局(※)	<p>従来にない大規模な販売促進策の実施や増客策の推進に取り組んだ結果、5期連続の黒字を確保したことは評価できる。一方で、空き区画が3区画残っていることから、リーシングを強化し、早期に当該空き区画を解消することで収入の増加に繋がることが望まれる。また、引き続き、地域の中核施設として、顧客や地域住民の安心安全を高める取組を積極的に推進されることを期待する。</p>
外郭団体総合調整会議(※)	<p>国の補助事業を活用するなど、計画的にアセットマネジメント工事を実施している。イベントの開催や地域住民の交流拠点としての機能を果たすことで、集客力、収益性を高め、当期利益の黒字を達成していることは評価できる。</p> <p>一方で、計画にも記載している懸案のテナント空き区画の解消は達成できていない。賃貸収入の確保及び施設の活性化のため、早急に空き区画解消に取り組む必要がある。</p>

(1)業務に関する取組

目標1 「施設の長寿命化工事の実施と集客力の増強」	
中期経営計画 における取組	<p>平成9年の竣工以来、設備の経年劣化など様々な問題が表面化してきており、施設の長寿命化工事は喫緊の課題である。</p> <p>平成25年度から、5年間の第1期アセットマネジメントを計画し、設備の更新工事を実施するなどの取組を進めている。</p> <p>より安心・安全で環境に優しい施設を目指し、引き続き改修工事を実施する。</p>
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成28年度に経済産業省のエネルギー使用合理化等事業者支援補助金の交付決定を受け、懸案であった空調機器の更新工事及び照明のLED工事等の省エネ工事が実施できたことから、施設の長寿命化への取組は大きく前進したところであるが、平成29年度においては、引き続き長寿命化工事として、中央監視盤更新工事（第4期）を実施する。 ・ また、西館全体の屋上部分について、経年劣化が進み、劣化診断調査の結果、補修を必要とする箇所が多数に及んだため、平成29年度から3か年かけて屋上防水改修工事に取り組む。 ・ アトリウムステージでの定期的なイベント開催による来客の定着化を図るとともに、バセオ・ダイゴローが平成29年3月で開業20周年を迎える時機に合わせ、平和堂アルブラザとも連携して東西館で大規模な販促策を行い(平成29年2月～5月)、更なる増客に繋げていく。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・ アセットマネジメント計画の一環として、中央監視盤の全面更新（平成26年度～29年度）のうち、第4期としてリモート制御機器及び照明制御盤の更新工事を行った。 ・ 西館全体の屋上防水改修工事（平成29年～31年）のうち第1期として、搭屋(6階機械室上部)、3階北館屋上（交通局事務所前ベランダ）、3階東側屋上（2階ペレストリアンデッキ上部）を行った。 ・ 様々な増客策に加え、バセオ・ダイゴローが平成29年3月で開業20周年を迎える時機に合わせ、平和堂アルブラザとも連携して東西館で大規模な販促策を行い(平成29年2月～5月)増客を図った。また、平成29年度から、当社が事務局を担う西館商店会では、従来の広告媒体である新聞チラシに加え、スマートフォン利用者への情報提供手段として、お買い物情報アプリ「ニアリ (NEARLY)」を7月に京都エリアでは3番目に導入した。

指標①	施設の長寿命化のための改修工事額(予算額) (単位：百万円)							
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
	—	93		85		65		
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	93	93	67	85	440	90	—	85
指標②	アトリウム及びアトリウムステージを活用したイベントの開催 (単位：回)							
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
	—	85		90		95		
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	118	85	87	90	115	100	—	105

京都醍醐センター(株)	平成29年度経営計画 兼 経営努力結果
-------------	------------------------

目標2「京都市醍醐交流会館の稼働率の向上」	
中期経営計画 における取組	地下鉄の駅に直結している利便性を活かし、広域からの利用を高める等、稼働率の向上を図る。
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域の需要に即した自主事業の充実（世代間交流の促進，子どもの居場所づくり） ・ 主に乳幼児や子育て世代のための設備の整備及び充実
当年度結果 (※)	<p>地域及び世代間交流の促進及び地域の活性化・文化圏の拡大に資することを目的とし，利用者による合同発表・展示会を開催した。キッズヒップホップダンス，フラダンス，和太鼓などのステージ発表や展示で館内が賑わった。出演者同士をはじめとした世代を超えた交流の場を提供することができた。</p> <p>乳幼児や子育て世代のための設備の整備及び充実を図るため，館内に授乳・おむつ替えスペースを新設した。既存の幼児コーナーは，アニメ動画の放映開始や遊具及び絵本コーナーを設置した。これにより，乳幼児や子育て世代の会館利用者が大幅に増加した。</p>

指標	京都市醍醐交流会館の稼働率 (単位：%)							
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
	—	56.0		58.0		57.0		
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	54.1	56.0	55.7	58.0	54.3	57.0	—	55.0

(2)財務に関する取組

主要財務数値							(単位:百万円)
	平成27年度		平成28年度		平成29年度		備考欄
	予算	実績	予算	実績(※)	予算	実績(※)	
総売上高	876	855	877	852	885	865	
売上総利益	129	121	130	153	124	112	
販売一般管理費	88	86	85	104	98	95	
営業利益	41	34	45	49	26	17	
営業外収支	△ 19	△ 15	—	△ 18	△ 17	△10	
経常利益	22	19	—	31	9	7	
特別損益	0	0	—	△ 1	0	0	
当期純利益(税引)	13	16	—	24	7	5	

目標1「賃貸事業売上目標の達成」	
中期経営計画における取組	<ul style="list-style-type: none"> 坪単価の低いテナントの入替え(対象区画に該当する店舗情報の収集強化) 一定水準以上の売上有るテナントについては、賃料改定時期に合わせ、固定賃料と歩合賃料を組み合わせるなどの交渉を実施し、売上に連動した賃料の比率を上げる。 館内看板を整備し、広告料金の増収を図る。 広告料金の設定や新設の看板の広告主の募集などにより、定期的な収入を確保する。
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> 2区画の空き区画をあらゆるルートを通じて出店情報を収集し、場合によっては区画の分割などを行い、出店ニーズに対応し賃料収入を確保する。 西館増客策を軌道に乗せ、館内の来店客を増やしてテナントの売上を増加させることで、歩合賃料のベースを引き上げる。
当年度結果(※)	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年度も前期に引き続き、3階の飲食店舗2区画の空き区画の解消を図るべく、仲介業者等を活用したリーシングに取り組んだが、テナント賃料や夜間に来館者が少ない等を理由に、目標達成には至らなかった。 4階の幼児教室が、平成29年10月末で退店したが、同区画には、北館の福祉施設を移転させる方向で調整中である。 歩合賃料のベースを引き上げについては、パセオ・ダイゴロー20周年記念事業として、東西館共同で平成29年2月から5月まで毎月3回に分けて豪華賞品の当たる販売促進策を実施し、東西館とも来館者が増加、10月には、東西館共同で、秋の感謝祭として「秋の味覚」を賞品とした販売促進策を実施したが、大幅なテナントの売上の増加とはならず、現状維持となった。

指標	賃貸事業収入							
	(単位:百万円)							
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
		—	552		552		555	
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	530	552	517	540	515	525	—	506

京都醍醐センター(株)	平成29年度経営計画 兼 経営努力結果
-------------	------------------------

目標2 「空き区画の解消」	
中期経営計画 における取組	<ul style="list-style-type: none"> 不動産仲介業者との面談を定期的を実施することで情報を共有に努め、空き区画が発生した時の解決スピードを上げる。 他商業施設におけるテナント出店状況など、市場動向の把握に努め、新規テナントの誘致にいかす。 入店テナントとの個別のヒアリングの実施頻度を上げ、動向を常に把握することにより、状況の変化等に速やかに対応する。 ホームページにあるテナント募集に関する情報をリアルタイムに更新する。
当年度目標	西館増客策とともに従来のネットワークに拘らず、新しいルートを開発しながら空き2区画の早期契約につなげる。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 以前から情報を提供している不動産仲介業者やデベロッパー専用のネットの募集サイトなども活用し、引き合いのあった先には粘り強く交渉を続けたが、契約締結には至らなかった。 飲食店街ではあるが、場合によっては物販の店舗や区画の分割なども視野に入れて交渉を続ける。 4階の幼児教室が、平成29年10月末で退店したが、同区画には、北館の福祉施設を移転させる方向で調整中である。

指標	空き区画数 (単位：件)								
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度			
	—	0		0		0			
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)	
	2	0	2	0	2	0	—	3	

目標3 「営業利益の安定的確保」	
中期経営計画 における取組	<ul style="list-style-type: none"> 全ての契約案件に競争入札やプロポーザル方式を導入することで、経費の削減を図る。 その他の経費支出についても、その内訳や内容を絶えず検証する。
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> 契約の業者選定に当たっては、コストパフォーマンス重視を念頭に置き、競争入札やプロポーザル方式等の定着を図り、競争原理を働かせて経費の削減を図る。 空調機器の更新や照明のLED化による省エネ効果に加え、季節や時間に応じて照明時間の短縮を図る等、電力量等の節減に努めることにより、経費の削減を図る。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 契約事務規則に基づき、競争入札やプロポーザル方式、見積り合わせの徹底により、公平・公正性と競争性が確保されたことで、一定の経費節減を図ることができた。 省エネ工事等の電力等の節減の取組により、電力では、27年度対比で15.5%削減、ガスでは、平成27年度対比で24.5%削減することが出来、経費削減に繋がった。

指標	営業利益 (単位：百万円)								
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度			
	—	62		66		64			
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)	
	47	62	34	45	49	26	—	17	

(3)組織に関する取組

目標「組織の活性化」	
中期経営計画 における取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ 定例的に能力認定試験を実施し、個人の適性に合わせた人事異動を実施する。 ・ 外部研修を積極的に活用し、個人のスキルアップを目指す。 ・ 業務量に合わせた執行体制の維持を目的として、新卒者を中心に採用を実施する。
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕事での個々の目標を作成し、目標管理の意義、押さえておくべき基礎知識等を外部研修を通じて学んで行く。 ・ 個別ヒアリングや課内ミーティング等を実施し、実際の実務でよく見られる問題や生じやすい悩み等を解決し、運用力の向上を図り、組織の基盤作りを行っていく。 ・ コンプライアンス、ハラスメント、人権をテーマにした研修を通して、組織全体のコンプライアンスや人権意識の向上に努める。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社員のスキルアップを図るため、社員の業務内容及び習熟度に応じた外部研修への派遣を実施した。 ・ 個別ヒアリングや課内ミーティング等を実施し風通しの良い職場作りを目指した。 ・ コンプライアンス、ハラスメント、人権等をテーマにした研修を実施し、コンプライアンスや人権意識の向上に努めた。

指標	研修の受講件数 (単位：件)							
	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
中期経営計画	—	23		25		25		
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	20	23	34	25	17	25	—	17

(4)その他の取組

目標1「防犯・防災に関する地域の関係する団体や機関との連携」

中期経営計画 における取組	<p>これまで、地域の主たる団体、区役所、小中学校、警察及び地元企業で構成する「醍醐地域における青少年の非行防止と健全育成を推進する会」に主体的に参画しており、今後も当活動に積極的に関与していく。</p> <p>大規模災害時に災害ボランティアセンターに指定されていることを踏まえ、行政、警察とも連携し、具体的な対策について定例的に協議する。</p> <p>① 醍醐地域における青少年の非行防止と健全育成を推進する会 (愛称：ダイゴ5レンジャー隊) (定例会 年12回 総会 年1回)</p> <p>② 醍醐コミュニティバス連絡協議会 (定例会 年12回 総会 年1回)</p> <p>③ 防犯(警察署)、防火(消防署)による啓蒙活動</p> <p>④ 地域行政の主催する各種行事</p>
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> 従来から取り組んできた地域の団体との連携を継続し、施設の特性を活かした新たな取組にも積極的に参画する。 行政機関や教育機関の要望や施設の利用についても、地域の中核施設の役割を發揮し、協力できる体制を構築する。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> 大規模地震を想定した講習と体験訓練(全3回)を実施した。 「醍醐地域における青少年の非行防止と健全育成を推進する会」(愛称：ダイゴ5レンジャー隊)が定期的なパトロールを実施するとともに、専門家を講師とする講演会を実施した。 その他、防犯(警察)、防火(消防)による啓蒙活動への施設利用に関する協力や地域、行政及び関係機関で構成する「安心安全おもてなしのまち・醍醐」並びに「醍醐子どもの居場所づくりネットワーク」に参画した。

指標	地域関係機関、行政等との協働による地域貢献活動の件数(地域パトロール含む。)							
	平成26年度		平成27年度		平成28年度		平成29年度	
中期経営計画	—		73		74		75	
実績	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	73	73	61	74	56	75	—	79

目標2 「パセオ・ダイゴロー西館防災センター合同連絡会の開催」

中期経営計画 における取組	<ul style="list-style-type: none"> ・ パセオ・ダイゴロー西館防災センターの管理業者（設備・警備・清掃）の合同連絡会議を月1回定期的に開催する（連絡会の内容は以下のとおり） <ul style="list-style-type: none"> ① 各管理業者から前月からの履行状況や西館全体に関わる連絡事項の確認 ② 館内で自主的に開催する防災訓練の実施計画の策定 ③ 管理業者間の要望事項や改善点などの協議 ④ 防災・防犯に必要な設備の整備に関する協議 ・ 台風や豪雨など緊急対応が必要な事案については、緊急連絡網や事前準備の確認など、適宜開催する。
当年度目標	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西館防災センター管理業者（設備・警備・清掃）との情報共有や連携を密にするため、防災センター連絡会議を引き続き毎月1回開催する。 ・ ゲリラ豪雨や台風等の緊急時に対応するため、事前情報を収集し適宜防災センター会議を開催する。 ・ 自主防災訓練については、年4回程度実施する。 ・ テナントと合同の訓練を適宜実施する。
当年度結果 (※)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西館防災センター合同連絡会議（設備・警備・清掃）については毎月1回定例開催し、所管業務の報告を行うとともに、西館全体に関する問題について協議を行った。 ・ 防災センターがテナントや施設と連携し、自主防災訓練を実施した。

指標	防災センター合同連絡会議の開催回数(自主防災訓練開催回数) (単位：件)							
中期経営計画	平成26年度	平成27年度		平成28年度		平成29年度		
実績	—	14(5)	12(4)	15(4)	12(4)	14(5)	—	12(7)